Repsej Rednas Ejendomme ApS

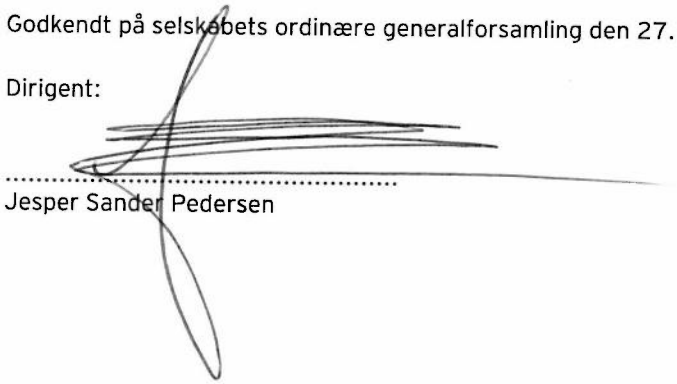
Grants Alle 42, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 82 53 20

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025

Dirigent:



.....

Jesper Sander Pedersen

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning 4
Oplysninger om selskabet 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 5
Resultatopgørelse 5
Balance 6
Egenkapitalopgørelse 7
Noter 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Repsej Rednas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

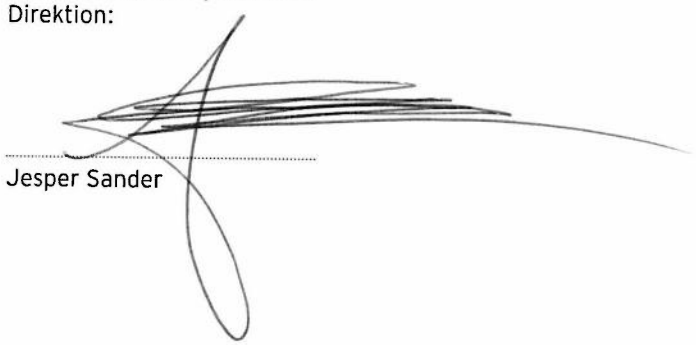
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. juni 2025
Direktion:



Jesper Sander

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Repsej Rednas Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Repsej Rednas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Jacob Thøgersen
statsaut. revisor
mne49102

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Repsej Rednas Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Grants Alle 42, 2900 Hellerup
CVR-nr.	35 82 53 20
Stiftet	8. april 2014
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Sander
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme samt dertilhørende aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 377 t.kr. mod et overskud på 675 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 816 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen solgt en af selskabets tre ejendomme til den bogførte værdi.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.144	1.353
3	Personaleomkostninger	-108	-105
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7	-7
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.029	1.241
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-887	457
	Resultat før finansielle poster	142	1.698
	Finansielle indtægter	10	12
4	Finansielle omkostninger	-606	-703
	Resultat før skat	-454	1.007
5	Skat af årets resultat	77	-332
	Årets resultat	-377	675
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-377	675
		-377	675

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	28.014	37.554
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	13
		28.020	37.567
	Anlægsaktiver i alt	28.020	37.567
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14	6
		14	6
	Likvide beholdninger	94	135
	Omsætningsaktiver i alt	108	141
	AKTIVER I ALT	28.128	37.708
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50	50
	Overført resultat	766	1.143
	Egenkapital i alt	816	1.193
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	374	570
	Hensatte forpligtelser i alt	374	570
	Gældsforpligtelser		
8	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.254	35.066
		26.254	35.066
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig selskabsskat	120	233
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	65	6
	Deposita	193	283
	Anden gæld	306	357
		684	879
	Gældsforpligtelser i alt	26.938	35.945
	PASSIVER I ALT	28.128	37.708

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Begivenheder efter balancedagen
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50	468	518
Overført via resultatdisponering	0	675	675
Egenkapital 1. januar 2024	50	1.143	1.193
Overført via resultatdisponering	0	-377	-377
Egenkapital 31. december 2024	50	766	816

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Repsej Rednas Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i overensstemmelse med IAS 18 i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksl. moms og rabatter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi som er beregnet ud fra mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen solgt en af selskabets tre ejendomme til den bogførte værdi.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

t.kr.	2024	2023
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	108	105
	108	105
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	605	700
Andre finansielle omkostninger	1	3
	606	703
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	120	233
Årets regulering af udskudt skat	-197	99
	-77	332

6 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi, ultimo	28.013.223
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-887.027
Dagsværdiniveau	3

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme som indregnes til dagsværdi med værdi-regulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ved niveau 3.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 % (2023: 4 %), en markedsleje og afkast på henholdvis t.kr. 1.329 / t.kr. 979 (2023: t.kr. 1.965 / t.kr. 1.524), samt en udlejningsprocent på 100% (2023: 100%) for selskabets ejendomsportefølje.

En af selskabets ejendomme er værdisat med udgangspunkt i salgspris umiddelbart efter regnskabs-skæring og er således udeholdt af ovenstående vurdering. Sammenligningstal ovenfor er ikke korrigeret i denne sammenhæng.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	34.793	33	34.826
Afgange	-8.653	0	-8.653
Kostpris 31. december 2024	26.140	33	26.173
Opskrivninger 1. januar 2024	4.718	0	4.718
Årets værdireguleringer	69	0	69
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-147	0	-147
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	-1.216	0	-1.216
Opskrivninger 31. december 2024	3.424	0	3.424
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.957	20	1.977
Nedskrivninger	572	0	572
Afskrivninger	0	7	7
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode	-979	0	-979
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	1.550	27	1.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	28.014	6	28.020

For oplysning om forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi, henvises der til note 6.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Repsej Rednas ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2019.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.